

うれしい・たのしい・おいしいがいっぱい!

道の駅 いぶすき

道の駅 いぶすき YOU好き だあ〜い好き

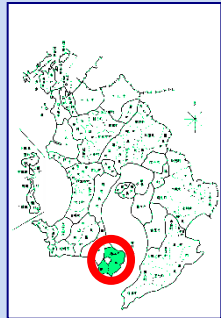
さ かな かん  
彩花菜館  
SAKANAKAN



# 指宿地域交流施設整備等事業

道の駅PFI 鹿児島県指宿市

# 指宿市



市役所

道の駅「山川港活お海道」



# 観音崎公園



トイレ屋上展望台



国道側の岩瀬



公園展望台



桜島を望む

# 事業化までの検討経緯

## 《市民・地域からの要望》

### 農産加工組合

消費拡大を図るための産地と直結した販売所の設置要望

### 地域の漁業者

鮮魚・加工品の直売所等の設置要望

### 市民まちづくり委員会

H13年度第四次指宿市総合振興計画において「物産館設置」の提言

### 市議会 商工会議所

「物産センター」「道の駅」の設置要望

## 「地域交流施設」の整備

市は第四次指宿市総合振興計画（平成13年～22年までの計画）に地場産業の振興を図る観点から「物産センター」・「物産館」等の機能を持った「地域交流施設」の建設を盛り込む。

民間活力の積極的な導入を図ることによって、民間の有する各種のノウハウや良質なサービスが提供される可能性が高く、最も地域振興に寄与できるとの考えから **ＰＦＩの導入** を推進しました。

# 観音崎公園計画平面図

(計画平面図)

← 指宿市街地方面

鹿児島市方面 →

駐車場  
(67台)

トイレ

地域交流施設

展望台

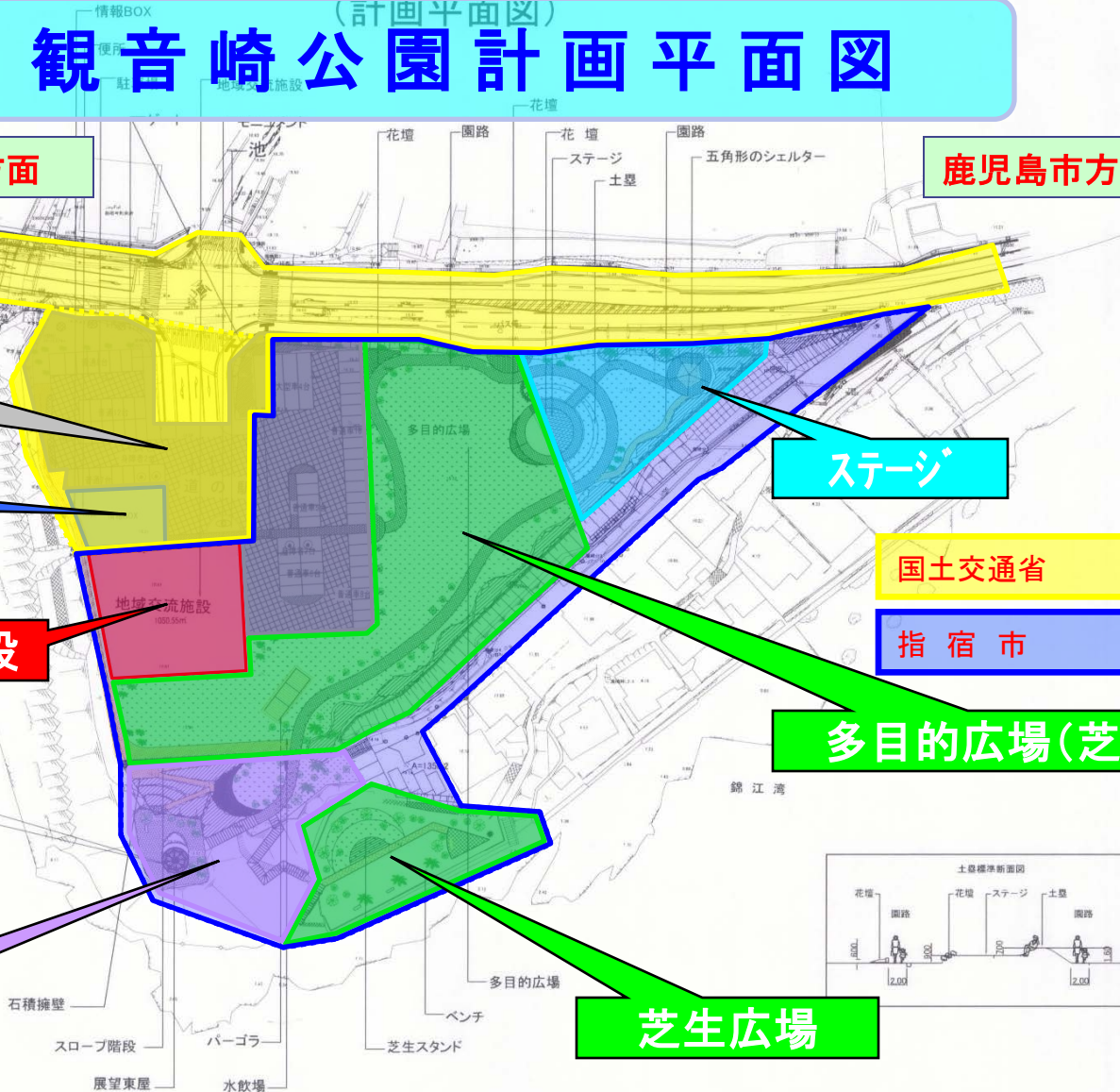
ステージ

国土交通省

指宿市

多目的広場(芝生)

芝生広場



# PFI導入可能性調査(国の直轄事業)

PFI推進費(旧経済企画庁:国民生活安定対策等経済推進費)に基づく国土交通省モデル調査

- ◆ **H12年度事業:事業名「都市公園と観光施設の一体整備手法検討調査」**  
**所管「国土交通省 都市・地域整備局公園緑地課」**
- ◆ 都市公園, 道の駅施設, 地域交流施設の複合的な整備の在り方について, 各施設の機能および機能分担, エリア区分等の構成を明らかにするとともに, PSC(従来型の公共事業コスト)とPFIのLCC(事業全体コスト)との比較検討を実施
- ◆ 民間事業者の創意工夫が最も発揮され, かつ事業インセンティブが働くことが期待されるBOT方式で試算(事業期間15年)
- ◆ 従来型の公共事業方式で実施する場合をパターンAとし, 都市公園, 道の駅を公設民営, 地域交流施設をPFIで実施する場合をパターンB, 都市公園, 道の駅, 地域交流施設のすべてをPFIで実施する場合をパターンCとし, 3つのケースについて比較検討

	パターンA(従来方式)	パターンB	パターンC
道の駅	公設公営	公設民営	PFI(サービス購入型, JV型)
都市公園	公設公営	公設民営	PFI(サービス購入型, JV型)
地域交流施設	公設公営	PFI(サービス購入型)	PFI(サービス購入型)

- ◆ **パターンAとパターンBを比較した場合のVFMの分析結果は, 次のとおり。**  
**公共側指標 VFM 163,958千円 削減率 24.41%**  
**民間側指標 EIRR 8.41%(6~10%) LLCR 1.57(1.2以上)**

# PFI事業の概要(入札説明書から抜粋)

項 目	概 要
1 事業期間	<p><b>平成15年11月17日から平成31年9月30日まで</b>            (維持管理・運営期間は平成16年10月1日から15年間)</p>
2 事業方式	<p><b>BTO方式(Build Transfer Operate)</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・民間事業者が設計・建設し、建物完成後に所有権を指宿市に移転し、事業期間中、民間事業者が維持管理・運営を行う。</li> <li>・事業期間中、市は民間事業者に施設を有償で貸与する。</li> </ul>
3 事業形態	<p><b>サービス購入型(一部 独立採算型)</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・地域交流施設の設計・建設にかかる費用を事業期間中、割賦方式により事業者に支払う。</li> <li>・地域交流施設の維持管理・運營業務、都市公園の維持管理業務及び道の駅の維持管理業務に係る費用を事業期間中、事業者に支払う。</li> <li>・特産物販売業務における委託販売及び情報発信業務に係る費用の一部について、事業期間中、事業者に支払う。</li> </ul>
4 特定事業の範囲	<p><b>地域交流施設(PFI事業者整備分)</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・施設の設計・建設(工事監理・所有権移転業務を含む。)</li> <li>・建物保守管理, 清掃, 警備 等</li> <li>・特産物販売業務</li> <li>・地域情報発信業務(民間事業者の自由提案による。)</li> <li>・民間事業者の自由提案による自主運営事業</li> </ul> <p><b>都市公園(市整備分)</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・公園の維持管理業務(清掃, 植栽, 外構維持管理業務を含む。)</li> </ul> <p><b>道の駅(国土交通省整備分)</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・施設(トイレ・情報施設)の維持管理業務(清掃, 植栽, 外溝維持管理業務を含む。)</li> </ul>

# 地域交流施設の概要(入札説明書から抜粋)

項 目	概 要											
地域交流施設 概 要	<p><b>地域交流施設は、以下の機能を持った施設を想定</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・高齢者や障害者等をはじめとするあらゆる施設利用者が快適に安心して利用できる施設</li> <li>・地域の特産品や地場で生産される農林水産物を展示販売することによって、商工業、農林水産業の振興を図り、あわせて生産者の生きがいに寄与する施設</li> <li>・本市の宿泊施設情報、観光地情報、イベント情報等を広域的に紹介する市街地へのナビゲーション的役割を担う施設</li> <li>・民間事業者の経営ノウハウや創意工夫が発揮される自由提案に基づく業務を含んだ、都市公園の便益及び休憩施設の機能を有する施設</li> </ul>											
	敷地面積	都市公園12,000㎡、道の駅4,000㎡										
	建ぺい率	都市公園法により都市公園敷地面積の2.0% (ただし、都市公園法に基づく許容建築面積の特例措置あり)										
	全体規模	延べ床面積600～700㎡										
	施設構成	<table border="0"> <tr> <td>外部施設ゾーン</td> <td>エントランス広場</td> </tr> <tr> <td>特産物販売ゾーン</td> <td>地域特産品販売コーナー</td> </tr> <tr> <td></td> <td>地域情報発信コーナー</td> </tr> <tr> <td>休憩ゾーン</td> <td>休憩スペース</td> </tr> <tr> <td>自主運営事業ゾーン</td> <td>自主運営コーナー</td> </tr> </table>	外部施設ゾーン	エントランス広場	特産物販売ゾーン	地域特産品販売コーナー		地域情報発信コーナー	休憩ゾーン	休憩スペース	自主運営事業ゾーン	自主運営コーナー
外部施設ゾーン	エントランス広場											
特産物販売ゾーン	地域特産品販売コーナー											
	地域情報発信コーナー											
休憩ゾーン	休憩スペース											
自主運営事業ゾーン	自主運営コーナー											



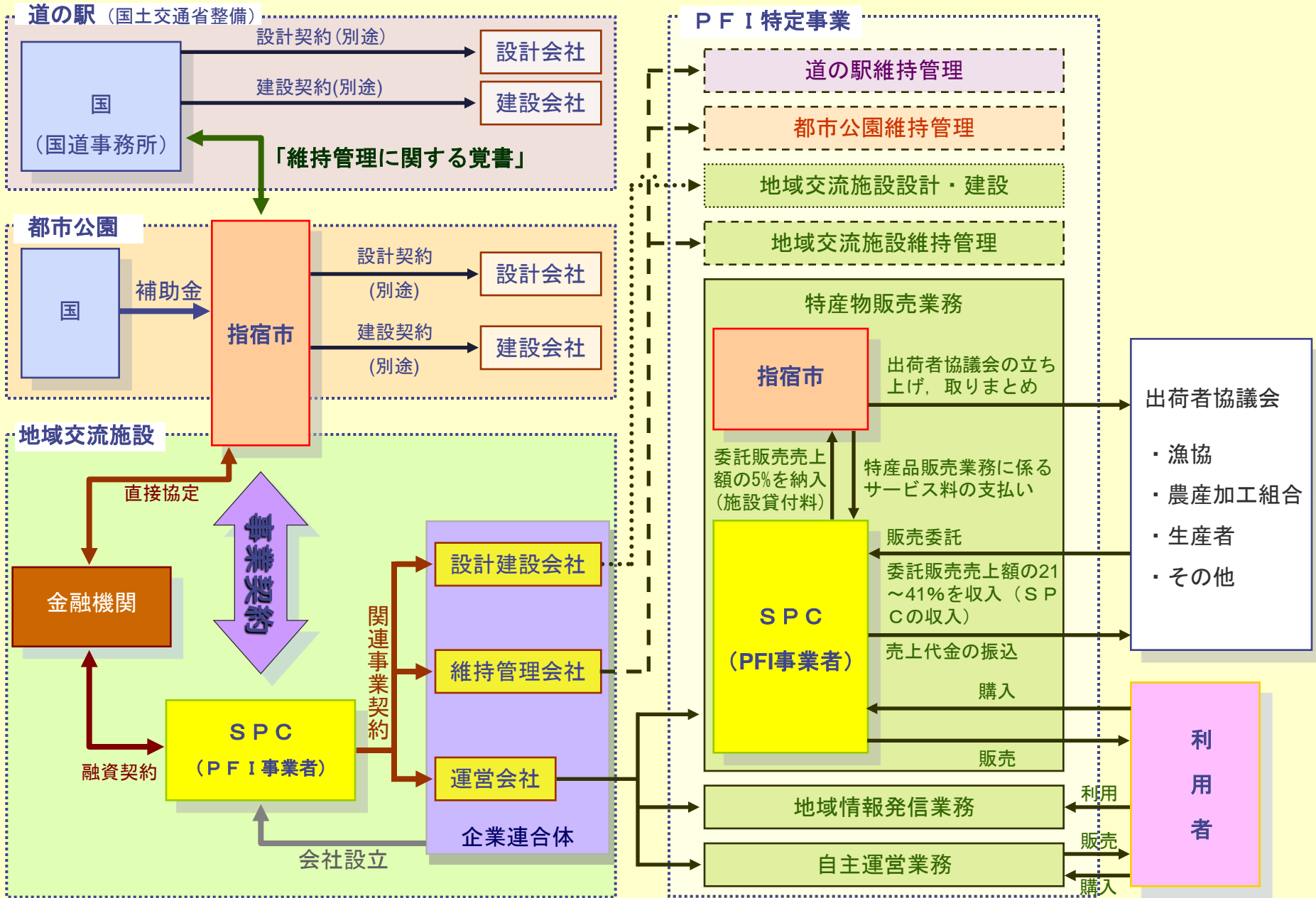
# 事業者選定スケジュール

項 目	時 期	備 考
1 実施方針の公表	平成15年 1月14日 (火)	
2 実施方針の説明会開催 実施方針に関する質問等の受付	平成15年 1月28日 (火) 平成15年 1月29日～ 2月 7日	30社, 51名の参加あり 7社, 66件の質問あり
3 特定事業の選定・公表	平成15年 3月26日 (水)	市財政負担額の削減率23.4%
4 債務負担行為の設定	平成15年 3月市議会定例会 提案可決	444,194千円 財源内訳 一般財源 : 252,136千円 その他 : 192,058千円
5 入札公告及び入札説明書の配布	平成15年 5月19日 (月)	
6 入札説明書等に関する説明会開催	平成15年 5月23日 (金)	20社, 29名の参加あり
7 参加表明及び資格審査申請書受付 同 結果の通知	平成15年 6月26日 (木) 平成15年 7月11日 (金)	3グループ, 13社 3グループ, 13社
8 入札 (提案書提出)	平成15年 7月29日 (火)	3グループ, 13社 ・秋栄グループ (株)秋栄, 迫田建設(株) ・大木建設グループ 大木建設(株), 指宿湊建設(株), ファインサプライ(有), (株)南日本総合サービス ・サンシャインゲートグループ りんかい日産建設(株) 山形屋産業開発(株), (株)川北電工 新和技术コンサルタント(株) (株)日立ビルシステム (株)セントラルサービスシステム (有)下舞建築設計事務所

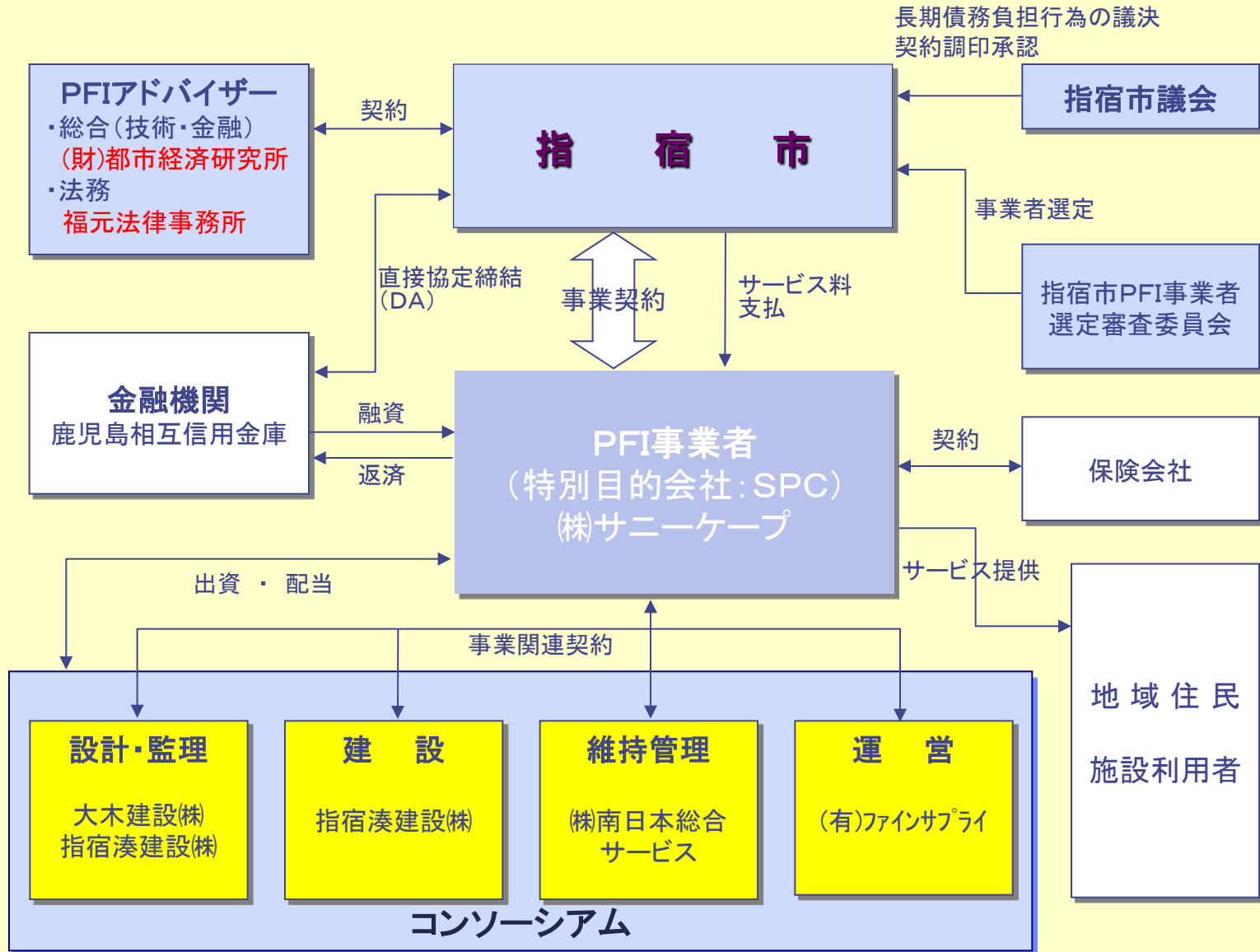
# 事業者選定スケジュール

項 目	時 期	備 考
9 落札者の選定  指宿市PFI事業者選定審査委員会 <委員7名の構成> ・学識経験者等の外部委員 4名 ・市職員 3名	平成15年9月24日(水)	第1回審査委員会 4月16日 落札者決定基準等の協議 第2回審査委員会 8月6日 提案書審査及び現地調査 第3回審査委員会 8月26日 同審査及びヒアリング実施 第4回審査委員会 9月24日 落札者の選定
10 落札者の決定(庁議)	平成15年10月1日(水)	落札者 大木建設グループ 落札額 364,904千円 市財政負担額の削減率 36.7%
11 落札者の公表・記者発表	平成15年10月7日(火)	
12 仮契約締結	平成15年11月17日(月)	
13 PFI事業契約議案提出	平成15年12月市議会定例会 提案	
14 本契約締結	平成15年11月27日(木)	
15 設計・建設	平成16年1月～平成16年9月	
16 供用開始	平成16年10月1日	
17 維持管理・運営	平成16年10月～平成31年9月(15年間)	

# 事業スキーム



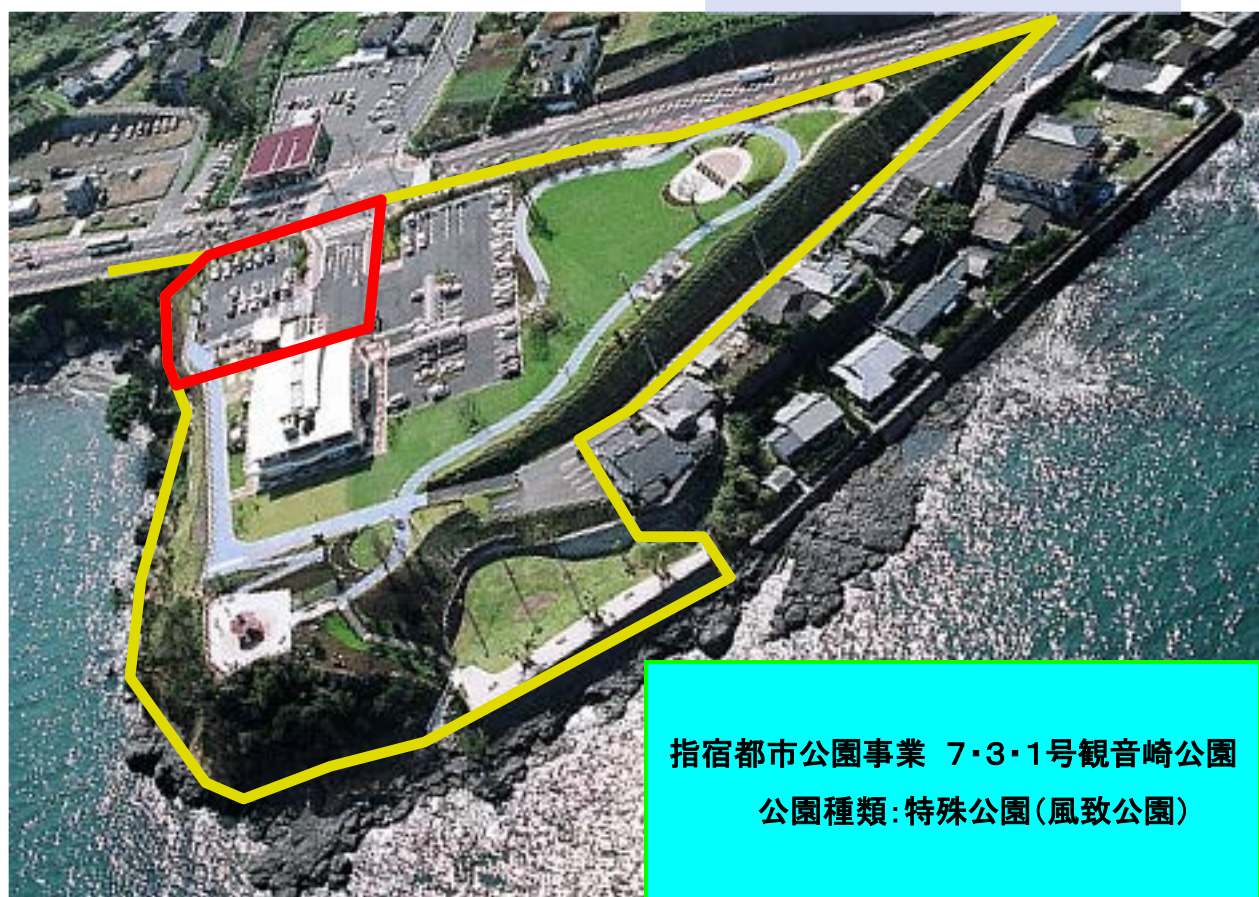
# 実施体制と合意形成





平成11年計画当時

平成16年完成時



指宿都市公園事業 7・3・1号観音崎公園  
公園種類:特殊公園(風致公園)

道の駅いぶすき 全体面積	14,600m <sup>2</sup>
総事業費	1,228,504千円

## ★ 24時間利用できるトイレ（オストメイト・ベビーシート設置） 駐車場（26台），道路情報案内装置

国土交通省（鹿児島国道事務所）が整備。国道道路の拡幅工事を含む。  
（整備額 380,000千円）

## ★ 都市公園・駐車場（41台）

道路利用者の小休止や地域住民のふれあいの場 イベント等多目的に利用できる広場として 指宿市が国からの補助金で整備

公園整備面積：12,000m<sup>2</sup>

全体事業費 483,600千円

事業費内訳 用地費215,800千円，補償費41,000千円，工事費他226,800千円

財源内訳 国補199,000千円，起債213,400千円，一般財源71,200千円

## ★ 地域交流施設

指宿地域の観光案内や特産品・農産物の展示販売などができる施設を民間の資金で整備し 民間が建設・運営までを実施（PFI）

鉄骨2F建，延べ床面積809m<sup>2</sup>

総事業費364,904千円（落札額）

（施設整備費206,086千円，15年間の維持管理費158,818千円）

# 地域交流施設 さかなかん 彩花菜館

## 彩花菜館全景



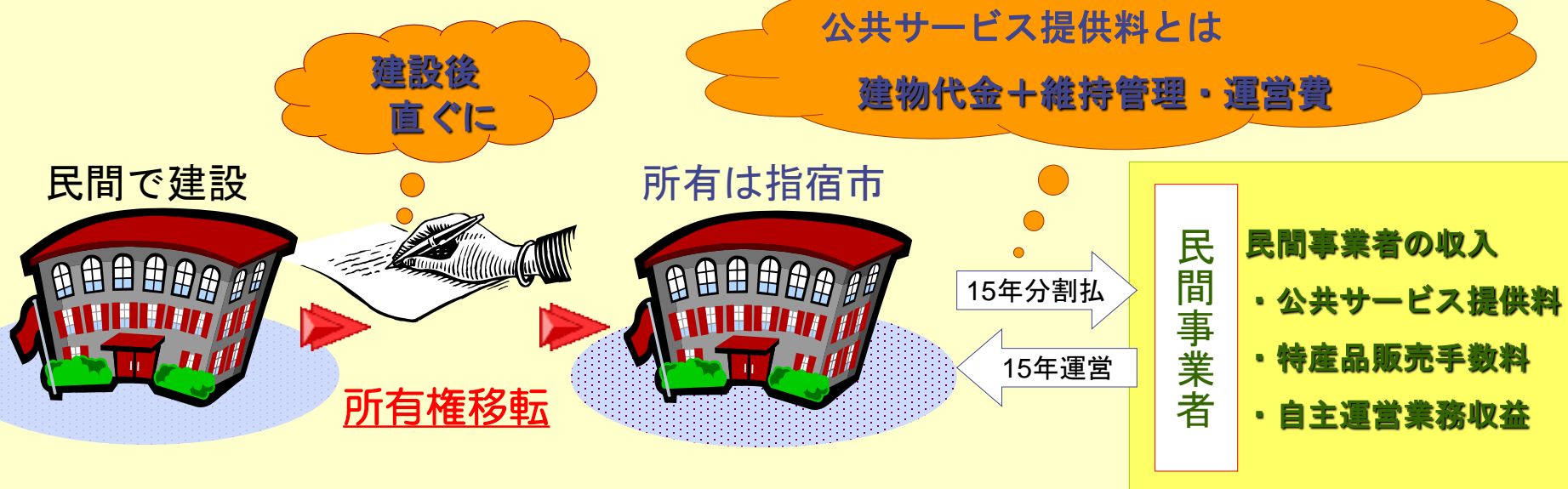
# PF I 事業のメリット・・・その1

## ★ 一度に多額の財政負担が発生しません

公園の敷地内に民間が自らの資金で地域交流施設を建設し、完成後すぐに所有権を指宿市に移した後、その運営を行います。

市は地域交流施設の建物代金と道の駅の維持管理・運営費を15年分割で民間に支払います。これによって、完成年度に一括して全額を支払う必要がなくなるため、その分をほかの事業費に回すことができます。

民間事業者は、自主運営事業の収益、特産品の販売手数料、指宿市からの公共サービス提供料等を収入とし、15年間にわたり事業を展開します。





# PF I 事業のメリット・・・その2

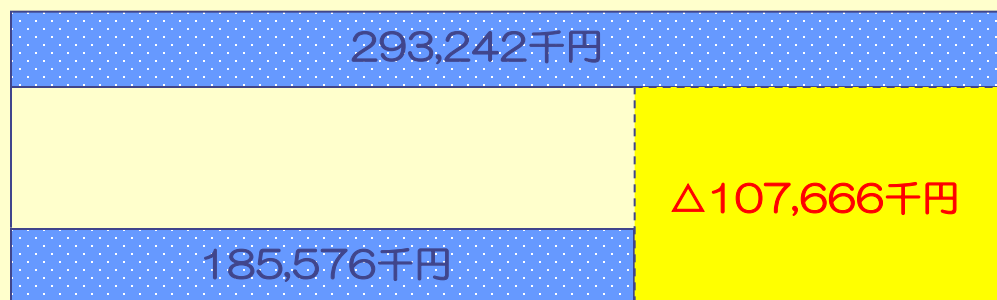
## ★ 事業費の削減を実現しました

道の駅をこれまでの公共事業方式で整備・維持管理・運営した場合とPF I 事業で行った場合とを比べると、PF I 事業の方が15年間で約1億766万6千円（約37%）もの経費の削減が期待できます。

従来型で実施した場合に指宿市が15年間に負担する額

PF I で実施した場合に指宿市が15年間に負担する額

（特産物直売所の販売手数料も市の収入として、人件費等の経費を差し引いた額）



（指宿市が委託した金額から家賃等の収入を引いた額）

36.7%の削減

## PF | 事業のメリット・・・その3

### ★ 多くの民間の創意工夫やノウハウを取り込むことができました

特産品の販売やレストランの運営というような業務は、行政より民間が得意とする分野です

民間事業者の類似事業での経験や経営ノウハウを生かすことにより、利用者に対してはサービス水準の向上が、生産者に対しては集客力の増加による生産意欲の向上が期待され、さらに地域活性化への波及効果等も期待されます。



びわソフトクリーム  
各種アイスクリーム



### 民間のアイデアによる新商品開発事例

- 地元特産品のびわを使った「**びわソフトクリーム**」や「**びわアイスクリーム**」
- 地元特産品のパッションフルーツを使った「**パッションソフトクリーム**」
- 出荷者が持ち込む朝どれの鮮魚や果物、野菜などを使った「**さしみ定食ご膳**」（限定20食）
- 薩摩焼きの器を使い、ベルギー産チョコレートに焼酎を練りこんだバレンタインチョコレート「**燃ゆる想ひ**」を製造、販売。  
H17は600個完売。H18は1,600個完売
- 有名菓子店とのタイアップにより「**菜の花の蜂蜜を使用したマドレーヌ**」の製造・販売など

# 本事業におけるポイント

An aerial photograph of a coastal town. In the foreground, there is a large, modern building complex with a curved facade and a parking lot. To the left, a multi-lane road runs parallel to the coast. The town extends up a hillside towards the sea. The water is dark blue, and there are some waves breaking on the shore. The overall scene is a mix of urban development and natural coastal environment.

需要量の正確な把握

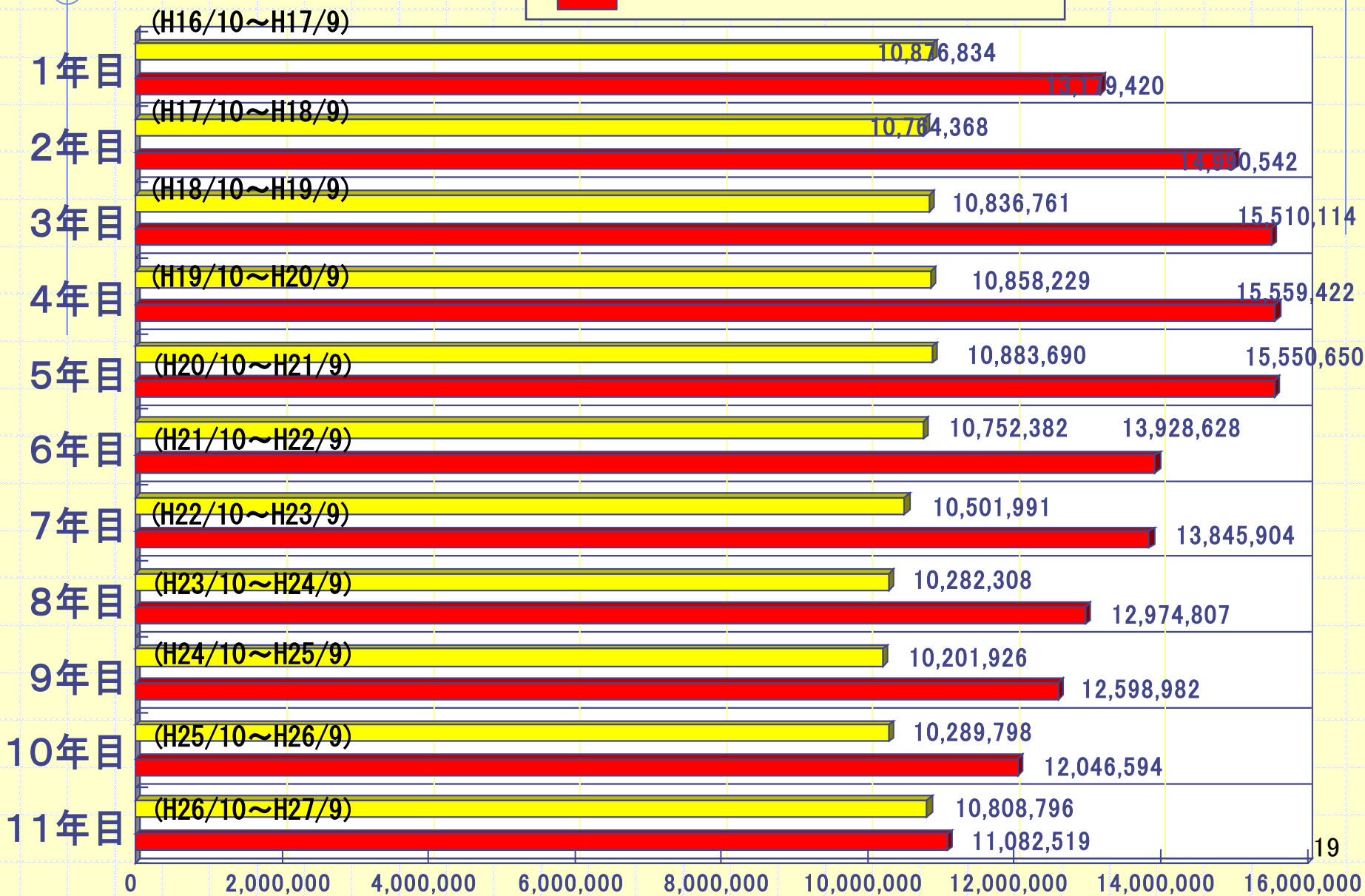
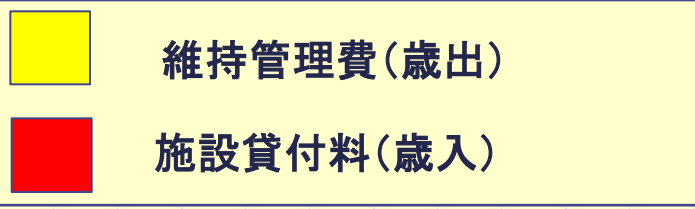
施設内容の検討（特定事業の範囲）

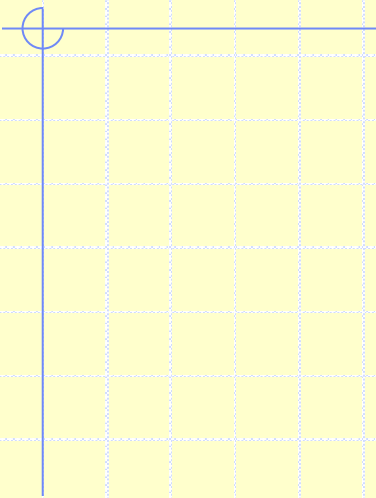
民間にインセンティブを持たせるスキームの検討

地元企業の参画

事業開始後のモニタリング

# 市財政への影響





ご清聴ありがとうございました。