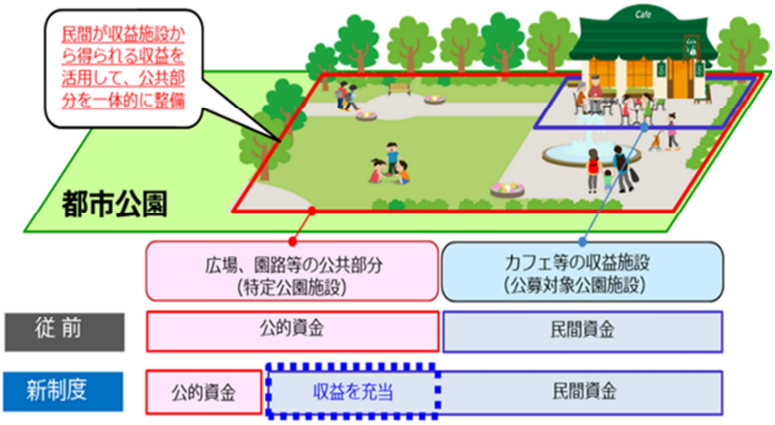
道の駅いぶすき再整備における
公募設置管理制度（Park-PFI）の導入に関する
マーケットサウンディング調査
（令和7年度1回目）

実施要領

令和7年4月

指宿市総務部企画政策課

■用語の定義

P-PFI	・平成 29 年の都市公園法改正により創設された，飲食店，売店等の公園利用者の利便の向上に資する公募対象公園施設の設置と，当該施設から生ずる収益を活用してその周辺の園路，広場等の一般の公園利用者が利用できる特定公園施設の整備・改修等を一体的に行う者を，公募により選定する「公募設置管理制度」のこと。 ・都市公園における民間資金を活用した新たな整備・管理手法として「Park-PFI」（略称：P-PFI）と呼称。 ＜P-PFI のイメージ＞ 
公募対象公園施設	・都市公園法第５条の２第１項に規定する「公募対象公園施設」のこと。飲食店，売店等の公園施設であって，法第５条第１項の許可の申請を行う事ができる者を公募により決定することが，公園施設の設置又は管理を行う者の公平な選定を図るとともに，都市公園の利用者の利便の向上を図るうえで特に有効であると認められるもの。 例：カフェ，レストラン，売店，屋内子供遊び場 等
特定公園施設	・都市公園法第５条の２第２項第５号に規定する「特定公園施設」のこと。公園管理者との契約に基づき，公募対象公園施設の設置又は管理を行うこととなる者が整備する，園路，広場等の公園施設であって，公募対象公園施設の周辺に設置することが都市公園の利用者の利便の一層の向上に寄与すると認められるもの。
利便増進施設	・都市公園法第５条の２第２項第６号に規定する「利便増進施設」のこと。P-PFI により選定された者が占有物件として設置できる自転車駐車場，地域における催しに関する情報を提供するための看板・広告塔。
公募設置等指針	・P-PFI の公募に当たり，都市公園法第５条の２の規定に基づき，地方公共団体が各種募集条件等を定めたもの。
公募設置等計画	・都市公園法第５条の３の規定に基づき，P-PFI に応募する民間事業者等が公園管理者に提出する計画。
設置等予定者	・審査・評価により，最も適切であると認められた公募設置等計画を提出した者。
認定計画提出者	・公園管理者が，都市公園法第５条の５の規定に基づき認定した公募設置等計画を提出した者。
設置許可	・都市公園法第５条第１項の規定により，公園管理者以外の者が都市公園に公園施設を設置及び管理することについて，公園管理者が与える許可。
管理許可	・都市公園法第５条第１項の規定により，公園管理者以外の者が都市公園内の公園施設を管理することについて，公園管理者が与える許可。
設置管理許可	・都市公園法第５条第１項の規定により，公園管理者が与える許可の総称。

1　調査の目的

道の駅いぶすきは，本市初の PFI 手法で整備し，平成 16 年 10 月 1 日から令和元年 9 月 30 日までの 15 年間，民間事業者が運営を担ってきました。令和元年 10 月 1 日以降は，指定管理者制度による運営に移行しましたが，コロナ禍の影響もあり，令和 2 年 10 月に指定管理者が撤退。その後，市直営の運営期間を経て，令和 4 年 4 月から令和 9 年 3 月までの 5 年間，再び指定管理者制度を導入し，運営しています。

そうした中，メインとなる道の駅いぶすき彩花菜館（以下「彩花菜館」という。）は，完成から 20 年余りが経過し，施設や設備の老朽化が進んでおり，施設を更新する必要が高まっています。また，国ではトイレと情報提供施設が一体となった情報休憩施設を再整備する予定となっています。

こうした経緯と現状を踏まえて，本市では令和 7 年 3 月に「道の駅いぶすき再整備基本構想」を策定し，その方針に基づき，公募設置管理制度（Park-PFI）を活用した官民連携事業による再整備（以下，「本事業」という。）を検討しています。

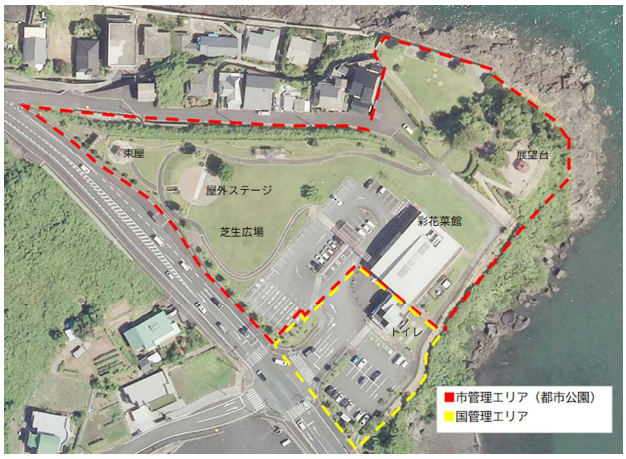
本マーケットサウンディング調査（以下，「本調査」という。）では，本事業への参加意向のある民間事業者の方々との対話を通じて，Park-PFI を活用した道の駅いぶすきの再整備や管理運営の手法，参加条件等の把握を行い，今後，予定している「公募設置等指針」等の参考にすることを目的としています。なお，本調査の応募にあたっては，本実施要領の記載事項を遵守してください。

2　調査の対象施設

⑴　敷地・施設の概要（現状）

施設名称		道の駅いぶすき（都市公園上は，指宿市観音崎公園）
施設所在地		指宿市小牧 52 番地 4
敷地	敷地面積	14,600 ㎡
	うち市整備区域	12,136 ㎡
	うち国整備区域	2,464 ㎡
施設	駐車場	78 台（大型 6 台，普通 58 台，身障者用 4 台，二輪 10 台）
	芝生広場	約 3,000 ㎡
	敷地内の付帯設備	展望台（東屋）：2 基，パーゴラ：1 基，ベンチ：4 基，屋外ステージ：1 か所
	地域交流施設（愛称：彩花菜館）	鉄骨造 2 階建て，建築面積 611 ㎡，延べ床面積 809.55 ㎡（1 F＝444.00 ㎡，2 F＝329.42 ㎡，2 F バルコニー＝36.13 ㎡），販売コーナー，飲食コーナー（1 F ファストフード，2 F レストラン），事務室，従業員休憩室，授乳室，エレベーター，屋内トイレ 等
	屋外トイレ（国）	24 時間利用可，誰でもトイレ 2 基
	情報提供施設（国）	トイレ壁面道路情報板，フリーWi-Fi，タブレット端末
道の駅登録日		平成 16 年 8 月 9 日
その他		日本政府観光局（JNTO）認定外国人観光案内所（パートナー施設）

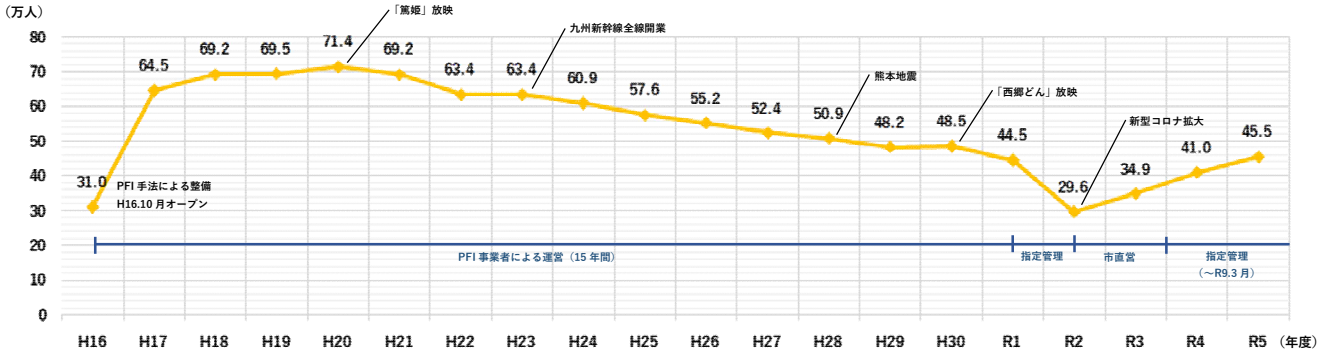
⑵　対象施設の位置図・敷地図



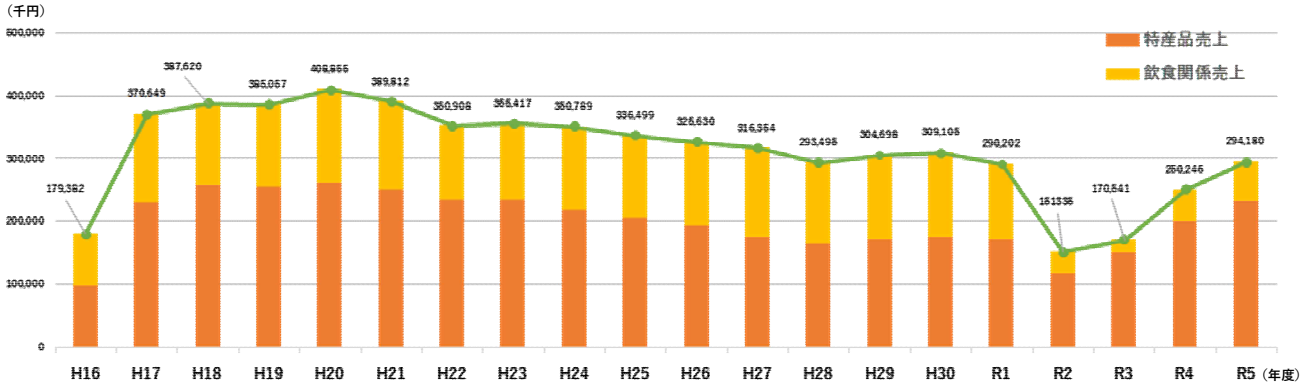
⑶　対象施設の利用状況

彩花菜館の来館者数は，平成 20 年度に 71 万 3,919 人を記録したのをピークに，年々減少傾向が続いており，令和 2 年度以降はコロナ禍の影響を受け，過去最低の 29 万 6,259 人を記録し，その後，復調の兆しはあるものの，令和 5 年度は 45 万 5,091 人と，ピーク時の約 6 割に留まっています。また，彩花菜館の収益は，特産品販売と飲食（レストラン・ファストフード）が主で，総売上高は平成 20 年度の約 4 億 800 万円をピークに年々減少し，令和 2 年度には約 1 億 5,400 万円まで落ち込んでいます。その後，徐々に回復し，令和 5 年度は約 2 億 9,800 万円を記録しています。

①　年度別来館者数の推移



②　年度別売上高の推移



3　Park-PFI による再整備に対する市の方針（事業イメージ）

市では，公募設置管理制度（Park-PFI）を活用した道の駅いぶすきの再整備を検討しています。以下は，現時点で市が想定している方針（事業イメージ）です。参加事業者の方におかれましては，市の方針を踏まえた上で，対話に臨んでください。但し，現時点での方針ですので，対話の結果や市内部の検討に基づき，変更の可能性があることをご承知おきください。

⑴　整備や運営・維持管理に関する方針

道の駅いぶすきの整備及び運営・維持管理に関する役割分担及び費用負担については，以下の表１のとおりです。※提出者は，公募設置管理制度における「認定計画提出者」を指します。

【表１：整備及び管理に関する役割分担と費用負担】

項目		公募対象公園施設（必須）	特定公園施設（必須）	利便増進施設（任意）	彩花菜館等の解体（必須）
整備（設計含む）	実施主体	提出者	提出者	提出者	提出者
	費用負担	提出者	提出者及び指宿市	提出者	提出者及び指宿市
	位置付け等	提出者が公園施設設置管理許可を受けて整備する	提出者が整備した公園施設を市へ譲渡する	提出者が占有許可を受けて整備する	解体後は，特定公園施設として整備し，市へ譲渡。設計を含む解体費用は提案内容によるが，市が一部を負担する
運営・維持管理	実施主体	提出者	提出者	提出者	―
	費用負担	提出者	提出者及び指宿市	提出者	―
	位置付け等	―	議会の議決を経て，提出者が指定管理者の指定を受けて管理	―	―

表１に関する補足事項は，以下のとおりです。

① 市は，特定公園施設に関する整備・維持管理費用の一部を負担しますが，公募対象公園施設の整備・維持管理費用については負担しません。また，彩花菜館を含む既設構造物の解体撤去の費用（設計を含む）については，提出者からの提案内容にもよりますが，市が一部を負担することを見込んでいます。Park-PFI の制度上，提出者の一部負担があることを了知してください。

② 公募対象公園施設の整備や運営にあたり，指宿市内の物産を扱う場合，指宿市工場等設置奨励条例に基づく補助金（施設整備費補助金及び新規雇用補助金）の交付を受けることができます。

③ 公募対象公園施設として占有する敷地面積分については，認定公募設置等計画に記載された使用料の額を市に支払うこととします。加えて，公募対象公園施設には原則として固定資産税が課税されます。ただし，固定資産税については，「地元産品を販売する農林水産物直売所」としての機能を有する場合，指宿市過疎地域における固定資産税の課税免除に関する条例に基づく固定資産税の優遇措置（３年間の課税免除）を受けることができます。

⑵　道の駅としての運営・維持管理に関する方針

道の駅いぶすきは，国が所有する敷地及び施設が含まれるため，以下の表２のとおり，実施主体と費用負担を想定しています。

【表２：道の駅としての運営及び維持管理に関する役割分担と費用負担】

項目	公募対象公園施設	国整備施設 （駐車場，情報休憩施設）	その他都市公園部分 （特定公園施設含む）
実施主体	提出者	提出者（業務委託等）	提出者（指定管理）
費用負担	提出者	提出者及び国	提出者及び指宿市

※国が整備する駐車場やトイレ・情報提供施設を含む情報休憩施設については，国と市が覚書を締結し，その運営を委ねられた市が，別途，管理業務委託し，提出者に管理してもらうことを想定しています。また，国整備施設で修繕等が必要となった際は，覚書の費用負担に応じて対応します。

⑶　敷地レイアウトのイメージ

公募対象公園施設の建築面積は，Park-PFI が規定する建蔽率の上限 12%を勘案し，都市公園の面積（約 12,000 ㎡）に対し，1,440 ㎡以内に収める必要があります。現在の市の検討案では，下図の黒枠部分に公募対象公園施設を，その他の都市公園内に特定公園施設（緑地・広場，駐車場，園路等）を整備することとしています。都市公園内の一部（点線囲み部分）は駐車場としての整備を見込んでいます。

また，国では，トイレや授乳室，情報提供施設，防災倉庫等を一体化した複合施設を整備するとともに，駐車場は大型車・普通車ともに現在よりも駐車マスを増設する計画としています。

前述「３ ⑴整備や運営・維持管理に関する方針」のとおり，彩花菜館については，公募対象公園施設が新築整備された後に，提出者にて解体する流れを想定しています。

⑷　整備・運営に関する市の要望事項

以下の①～⑤は，本事業を進めるにあたり，市が民間事業者に期待している内容です。あくまで，現時点での検討内容・要望であり，対話の結果を踏まえて，公募設置等指針に盛り込むべきかを検討したいと考えています。

①　切れ目のない営業の継続について

現在の指定管理期間が令和９年３月末に終了するため，Park-PFI に基づく新築整備は最短でも令和９年４月以降となります。市では，道の駅として継続的な運営が図られることを望んでいます。公募対象公園施設が完成し，開業準備が整うまでの期間は，彩花菜館を活用して営業が継続することができるか否か，運営面や工事期間中の安全面を踏まえて，対話の中でお聞かせください。

②　地場産品の取扱いについて

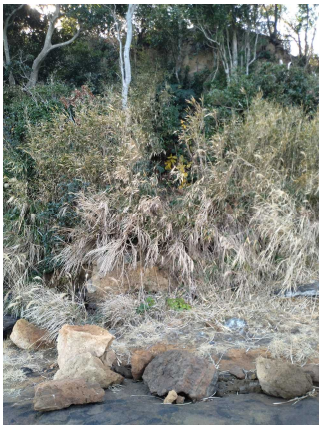
道の駅いぶすきでは，「道の駅いぶすき出荷者協議会（会員数：約 200 会員）」が組織されています。公募対象公園施設の運営は，民間事業者に委ねられることになりますが，地場（指宿市産）産品の取扱いや出荷者との調整は，どのような方法が適切と考えているか，お聞かせください。

③　子どもが楽しめる環境（遊具等）の設置について

滞在時間の延長や賑わいの創出，家族連れが楽しめる環境整備が図れることを望んでいます。特定公園施設や公募対象公園施設の機能として，遊具（屋内外問わない）やアスレチック設備等の設置が適切か否か，また，遊具等の設置が道の駅としての魅力向上につながるか，公募対象公園施設の収益向上につながるか等を含めて，対話の中でお聞かせください。

④　展望台（敷地東側海岸付近）の再整備について

鹿児島湾に面した立地を活かし，その眺望を最大限活かすことが重要であると考えています。敷地内東側海岸の展望台（特定公園施設の範囲に含まれる）は，海岸側法面において一部表層が崩れており，展望台の高さを低くする等，その崩落を抑える検討が必要かと考えています。本事業での再整備に併せた展望台の改修と活用策について，対話の中でお聞かせください。

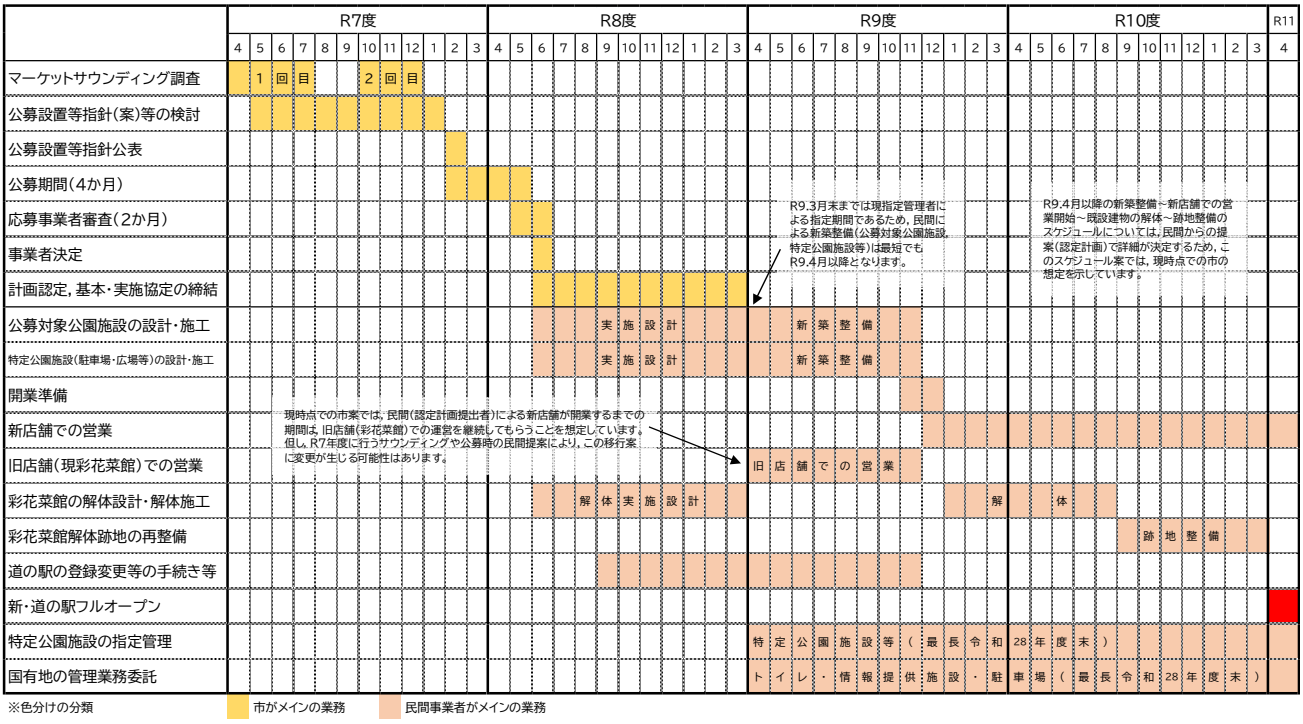


⑤　彩花菜館跡地の整備について

彩花菜館を解体撤去した跡地について，どのような整備や活用策が想定されるか，対話の中でお聞かせください。また，公募対象公園施設（便益施設）の新築，彩花菜館の解体撤去，跡地の再整備の整備スケジュールや運営方法等についても，ご意見をお聞かせください。

⑸　事業スケジュール（公募～事業終了）

本事業に関する現時点でのスケジュールは，以下のとおりを想定しています。



上のスケジュールに関する補足事項は，以下のとおりです。

① マーケットサウンディング調査については，令和７年４月～７月に１回目を，令和７年 10 月～12 月（予定）に２回目の調査を実施する予定です。２回目の調査の際には，市がその時点で検討している「公募設置等指針（案）」を公表し，民間事業者との対話を通じて，指針の精査を進めていきたいと考えています。

② 市では，令和７年度から令和８年度にかけて，本事業の公募を行い，令和８年６月頃に認定計画提出者を決定したいと考えています。認定計画提出者の決定後，計画の認定や基本・実施協定の締結を行います。道の駅いぶすきは，令和８年度末（令和９年３月）までは，現在の指定管理者が管理運営を行っていますので，認定計画提出者による新築整備は最短でも令和９年４月以降と見込んでいます。

③ 令和９年４月以降，認定計画提出者は，公募対象公園施設の新築整備を進めるのと並行して，彩花菜館を活用し，切れ目のない運営（営業）を行うことを想定しています（ただし，引継ぎ等の開業準備に向けた一定の営業休止期間は除く）。そして，公募対象公園施設が完成し，開業準備が整った後は，公募対象公園施設での営業開始を見込んでいます。公募対象公園施設が開業した後に，彩花菜館の解体・跡地の特定公園施設の整備を行う流れをイメージしています。

④ 公募設置等計画の認定の有効期間は，最長 20 年を想定しています。ただし，その事業開始の時期については，本調査等を踏まえて，検討したいと考えています。

⑤ 事業対象地は「道の駅」であることを踏まえ，国が示す「『道の駅』登録・案内要綱」や「『道の駅』登録・案内要綱の当面の運用」等を考慮に入れてください。登録手続き等に際しては，市と協議のうえ，必要な手続きを行っていただきます。

4　対話の内容

以下の項目及び市が対話したい内容を中心に，対話を実施します。なお，記載の項目以外にも，参加事業者からの提案・意見等も受け付けたいと考えています。

項目	○：市の想定，➡：対話したい内容
事業期間	○事業期間（公募設置等計画の認定の有効期間）は，最長 20 年です。 ➡望ましい事業期間をお聞かせください。また，市の方針を勘案し，適切な事業開始の時期についてもお聞かせください。
公募～整備着手のスケジュール	○令和８年２月頃に公募設置等指針の公表，令和８年６月頃に認定計画提出者の決定，令和８年８月頃までに基本・実施協定の締結を予定しています。現在の指定管理期間（令和９年３月末まで）を考慮し，最短で令和９年４月からの整備着手となる見込みです（令和８年８月～令和９年３月は，実施設計としての期間を想定）。 ➡公募の開始から基本・実施協定の締結までのスケジュール感，設計や整備着手のスケジュール感等について，考えをお聞かせください。
事業範囲	○「３ ⑶ 敷地レイアウトのイメージ」のとおり，都市公園内で特定公園施設の整備を，公募対象公園施設検討範囲で公募対象公園施設を整備していただく想定をしています。 ○国所有地（黄色網掛けエリア）においては，大型車・普通車の駐車場と，トイレ・情報提供施設を一体化した情報休憩施設を，国が整備する予定としています。 ➡事業参画にあたり，事業範囲に対する考えをお聞かせください。 ➡道の駅の敷地全体や国が整備するエリア等について，求める機能などがあれば，考えをお聞かせください。
公募対象公園施設	○公募対象公園施設は，道の駅いぶすきの地域振興施設として位置付けられます。訪れる観光客や市民が飲食や地場の特産品等を楽しめる施設であること，また，指宿市を訪れる方の玄関口（ゲートウェイ）としての役割を担うこと等を望んでいます。 ○公募対象公園施設の建蔽率は 12％です。「３ ⑶ 敷地レイアウトのイメージ」のとおり，公募対象公園施設検討範囲において，都市公園の面積（約 12,000 ㎡）に対し，1,440 ㎡以内に収める必要があります。 ➡施設の設置にあたり，これまでの経験や実績・ノウハウ等も踏まえて，必要と考えられる施設の「建築位置・面積」，「店舗形態・運営業種」，「営業時間」などについて，考えをお聞かせください。 ○公募対象公園施設に関する整備及び運営・維持管理は，認定計画提出者が実施主体となり，整備費用及び運営・維持管理費も認定計画提出者の負担となります。市は整備・維持管理費用については負担しません。 ○公募対象公園施設の整備にあたり，指宿市内の物産を扱う場合，指宿市工場等設置奨励条例に基づく補助金（施設整備費補助金及び新規雇用補助金）の交付を受けることができます。 ○公募対象公園施設として占有する敷地面積分については，指宿市都市公園条例に基づく使用料（現在の条例では，１㎡あたり 100 円／月以上）を市に支払うこととしており，提出者に当該使用料を提案していただきます。

	〇加えて，公募対象公園施設には原則として固定資産税が課税されます。ただし，固定資産税については，「地元産品を販売する農林水産物直売所」としての機能を有する場合，指宿市過疎地域における固定資産税の課税免除に関する条例に基づく固定資産税の優遇措置（３年間の課税免除）を受けることができます。 **➡事業参画にあたり，使用料（賃料）に対する考えをお聞かせください。その他，市に要望する事項（補助等）があればお聞かせください。**
特定公園施設	**〇特定公園施設に関する整備費用について，市は一部を負担する予定としています。** **〇公募対象公園施設の運営による収益の一部を，特定公園施設（緑地や駐車場等）の維持管理費用に充当していただくことを想定しています。** **〇「３ ⑷ 整備・運営に関する市の要望事項」のとおり，子どもたちが楽しめる環境整備や展望台の再整備・利活用方法について，市の要望を設けています。** **➡特定公園施設の整備費用のうち，市に求める負担額，もしくは負担割合をお聞かせください。** **➡これまでの経験や実績・ノウハウ等も踏まえて，望ましいと思われる特定公園施設の整備イメージや市の要望に対しての考えをお聞かせください。** **➡駐車場の機能として，EV 充電器等，追加したいと思われる機能がありましたら，考えをお聞かせください。**
彩花菜館の運営・解体	**〇「３ ⑷ 整備・運営に関する市の要望事項」のとおり，道の駅として，切れ目のない継続的な運営ができないか，検討しています。** **➡上記の市が想定している事業スキームに対し，その可能性（支障のない営業が可能か，利用客の動線や新築・解体工事の際の安全性等）について，考えをお聞かせください。** **〇彩花菜館の解体（実施設計を含む）については，民間事業者による施工を想定しています。その費用については，市は一部を負担する予定としています。** **➡彩花菜館の解体費用のうち，市に求める負担額，もしくは割合をお聞かせください。その他，彩花菜館の取扱いについて，ご意見をお聞かせください。**
その他	**〇国が整備する情報休憩施設（トイレ・情報提供施設）では，交通や観光等に関する情報提供を行える設備（サイネージ等）を設置する予定となっています。** **➡道の駅としての機能・役割を踏まえて，どのような情報発信が望ましいか等，ご意見をお聞かせください。**

5　調査の参加資格

⑴　対象者

本調査に参加可能な者は，調査対象施設の Park-PFI 事業者として参画意向があり，国内に住所を有する法人等とします。

⑵　参加資格等

本調査への参加にあたっては，以下①～⑥に該当しない法人等とします。

①　指宿市暴力団排除条例（平成 24 年指宿市条例第 21 号）第 2 条第 1 号の暴力団及び同条第 2 号に規定する暴力団員，又は暴力団若しくは暴力団員と社会的に非難されるべき関係を有するもの。

② 地方自治法施行令（昭和 22 年政令第 16 条）第 167 条の 4 の規定により，一般競争入札の参加を制限されているもの。

③ 宗教活動や政治活動を主たる目的とするもの。

④ 会社更生法（平成 14 年法律第 154 号）及び民事再生法（平成 11 年法律第 225 号）に基づく更生・再生手続き中のもの。

⑤ 国税又は地方税の滞納をしているもの。

⑥ 法人税並びに消費税及び地方消費税を滞納しているもの。

6 スケジュール

項　目	日　程
実施要領の公表	令和７年４月７日（予定）
参加申込受付	令和７年４月７日から令和７年７月 11 日(金)まで
現地説明会	随時，実施
対話の実施	令和７年４月～令和７年７月下旬の期間，随時実施
調査結果公表	令和７年８月中旬（予定）

7 本調査の流れ

⑴ 参加申込み

本調査に参加を希望する方は，別紙１「参加申込書」に必要事項を記入し，電子メールにて受付期間内に参加申込みを行ってください。対話の実施日や場所等については，市と調整の上，決定することとします。なお，電子メールの送信後に，市担当部局へ電話連絡してください。

⑵ 対話の実施

対話の時間は概ね１～２時間を予定しています。対話については，対面以外にオンラインでの実施も可能ですので，希望の対話方法を参加申込みの際に記入してください。なお，対話を行った後に，必要に応じて追加の対話（文書での照会等を含む）を要望する場合がありますので，予めご了承ください。また，対話に要する費用（資料作成費，通信費，交通費等）は，参加事業者の負担となりますので，ご了承ください。

参加事業者におかれましては，対話の事前又は事後に，別紙２「任意提案書」をご提出いただけますと，本事業の精査を進めるうえで参考にさせていただきます。可能な範囲で構いませんので，ご協力をお願いします。任意提案書は，対話の実施期間中（令和７年７月下旬まで）に事務局へメールにて提出をお願いします。

⑶ 調査結果の公表

本調査の実施結果は，概要を市ホームページで公表する予定です（令和７年８月中旬）。公表にあたっては，事業者のノウハウ保護等を考慮し，参加事業者名は公表せず，内容についても事前に参加事業者に確認を行います。

8　留意事項

⑴　本調査の位置付け

本調査（１回目）は，本事業に関する各種条件等を検討するための予備的な調査であり，運営事業者を決定するものではなく，本調査への参加実績は，今後の事業者公募等における評価の対象（インセンティブ）とはなりません。また，双方の発言とも，あくまで対話時点での想定のものと理解し，実現をなんら約束するものではないことをご理解ください。

⑵　調査結果の取扱い

調査結果は，本事業の検討以外の目的には使用しません。また，参加事業者から提出書類の提出があった場合，その著作権はそれぞれの参加事業者に帰属しますが，提出書類は返却しないものとします。

9　添付資料

⑴　道の駅いぶすき再整備基本構想
⑵　道の駅いぶすき概要資料①（施設現況写真）
⑶　道の駅いぶすき概要資料②（利用実績等）
⑷　指宿市観光統計（令和５年版）
⑸　参加申込書（別紙１）
⑹　任意提案書（別紙２）

10　担当部局（申込み・お問い合せ先）

〒891-0497　鹿児島県指宿市十町 2424 番地
指宿市総務部企画政策課企画係　担当：田之上，梶原
TEL：0993-22-2111　E メール：kikaku@city.ibusuki.jp