

公募説明会 説明口述書

※ホームページに掲載の「配布資料」等と併せてご確認ください。

公募の概要につきまして、お配りの資料に沿ってご説明いたします。資料は、公募設置等指針など、公募の条件などをまとめたものでございます。正面のスライドでも投影しておりますので、併せてご覧ください。

スライド1をご覧ください。

現在の道の駅いぶすきの設置経緯としましては、平成16年に国土交通省と指宿市とで「一体型」道の駅として整備されました。指宿市初となるPFI手法、BTO方式によって整備され、15年間、PFI事業者による運営が行われました。当時としましては、道の駅を対象としたPFI事業としても、国内初の事例でございました。

下のグラフのとおり、平成16年から令和元年度までは、PFI事業者による運営が15年間続いた後、令和元年度からは同じ事業者による指定管理へと移行しました。しかしながら、令和2年度に事業者が撤退した後は、市の直営期間を経て、現在は令和4年4月から令和9年3月末までの期間、指定管理者による運営がなされています。

スライド2をご覧ください。

再整備の目的としましては、道の駅の核となる商業施設「彩花菜館」が完成から20年余りが経過し、施設や設備の老朽化が進んできたこと、また、国土交通省が同様に老朽化した屋外トイレを再整備する予定であることなど、こうした点を踏まえ、道の駅全体のリニューアル整備を目指すこととしました。

再整備にあたっては、地場製品の振興や観光誘客の拠点としての機能向上、さらなる賑わいの創出を目指し、民間の資金とアイデア、優れた経営ノウハウを活用するため、都市公園法に基づく公募設置管理制度（Park-PFI）と指定管理者制度を活用した公募を行います。先ほども紹介がありましてとおり、Park-PFIを活用して、道の駅の地域振興施設、いわゆる商業施設を整備するのは全国初の事例となります。

再整備にあたり、道の駅に求める機能、役割に対する市の考え方としましては、大きく3つを掲げております。

1つ目は、地場製品の販売促進、出荷者の所得向上、地場製品の付加価値創出やイメージアップにつなげていくこと。2つ目は、国内外の観光客への誘客促進や滞在時間の延長、市内・南薩地域の周遊促進につなげていくこと。そして、3つ目は、来訪者が「来てよかった」「また来たい」と思える道の駅づくりを進めること。

以上が民間事業者様に、整備と管理運営で期待しているところでございます。

スライド3をご覧ください。

事業対象地、道の駅いぶすきの敷地図です。道の駅いぶすきは鹿児島市との市境に近く、国道226号に隣接しております。敷地面積14,991㎡のうち、国管理エリアが2,464㎡、都市公園である市管理エリアが12,527㎡で構成されています。事業対象地の詳細や現況につきましては、午後、道の駅現地にて説明させていただきます。

スライド4をご覧ください。

こちらは、事業対象地の整備イメージです。黄色で示した国管理エリアでは、国の負担でトイレや休憩スペースを含む情報休憩施設が整備され、残りのスペースとなる都市公園の部分は、民間事業者様による整備を予定しております。

都市公園内は、彩花菜館の解体、駐車場の整備、海岸付近の丘の切り崩しなど、一定の条件がございますが、民間事業者様による自由な提案に基づき整備していただきます。

そして、公募対象公園施設、いわゆる新たな商業施設を都市公園内に、1,503㎡以内で建設していただくこととなります。この面積要件は、Park-PFIが規定する建蔽率の上限12%を考慮したものとなります。公募対象公園施設以外のエリアは、緑地や広場、駐車場、園路などを整備していただきます。

スライド5をご覧ください。

国が予定している情報休憩施設の平面図の案です。こちらは、入札前の情報、昨年の検討段階の資料であり、未確定の内容でありますことをご留意ください。木造平屋建てで、男子トイレ、女子トイレをはじめ、多目的トイレ2室、授乳室が整備される予定です。また、防災倉庫や発電機なども整備される予定となっております。この情報休憩施設の情報は、本日時点ではおもてだつて公開できませんが、情報休憩施設の入札開始後、おそらく4月下旬以降になろうかと思っておりますが、追加の情報として、市ホームページにてご案内させていただきますので、後日のご確認をお願いいたします。

スライド6をご覧ください。

このパース図は、スライド4の整備イメージをもとに作成したもので、あくまで、参考としてご覧いただければと思います。国が整備するトイレや駐車場は、イメージどおりになろうかと思っておりますが、公募対象公園施設や広場、園路などは、市の要求水準を満たした上で、民間事業者様に提案していただきます。駐車場の台数や、公募対象公園施設の設置位置など、一定の条件がございますが、その中で、自由な発想で、魅力ある整備計画をご提案いただきたいと願っております。

スライド7をご覧ください。

Park-PFIによる整備・管理運営の費用負担のイメージ図となります。

まず、図の、左端のトイレ・駐車場の一部は、国の負担で整備されます。整備後の維持管理は、指定管理業務に含めて、認定計画提出者に管理してもらいます。認定計画提出者とは、今回の公募で最優秀提案者として選定され、いわゆる参入事業者として決定された事業者のことを指しております。

その隣りの、公募対象公園施設につきましては、認定計画提出者のご負担で整備していただきます。整備後も、認定計画提出者の所有となりますが、維持管理費や修繕料、将来的な解体費用が、認定計画提出者の負担となることをご承知おきください。

そして、残りの特定公園施設、いわゆる駐車場の一部や緑地、広場、園路などのエリアは、認定計画提出者が整備した後に、市に譲渡していただきます。市は、その譲渡の対価として、公共積算額の9割以内、市負担上限額3億8,100万円の範囲内で、特定公園施設の設計や整備に要した費用を、認定計画提出者にお支払いいたします。譲渡後の特定公園施設は、指定管理者として指定し、維持管理を行っていただきます。

開業後の費用負担としましては、①公募対象公園施設の土地使用料や②商業施設に係る建物の固定資産税などを市に納めていただきます。対して、③のとおり、指定管理料を市が支払っていくスキームとなっています。

スライド8をご覧ください。

公募に関する事業スキームや価額条件などをまとめております。

事業スキームとしては、Park-PFIと指定管理者制度を採用し、事業期間は20年間を設定しております。この20年間には、公募対象公園施設の着工と、期間終了前の解体までの期間も含まれております。公募対象公園施設の整備や解体に要する期間にも左右されますが、営業できる期間としては、18年から18年6か月くらいになるものと想定しております。ただし、今回の公募では、認定計画提出者が希望する場合は、20年後以降の営業を継続できるよう、条件を設定しています。また、公募対象公園施設には、道の駅いぶすきの設置目的を踏まえて、地場産品直売所の設置を必須条件としておりますので、地場産品を出荷するスペース、陳列面積を120㎡以上確保してください。

直売所以外では、レストランやカフェを設置したり、テナントを入れたり、応募者の自由な発想で提案していただけたらと思います。

続いて、価額条件としまして、特定公園施設に係る市の負担上限額は3億8,100万円、指定管理料上限額は1年あたり1千180万3千円、公募対象公園施設の使用料はひと月あたり1㎡で10円以上としております。ただし、特定公園施設の市負担上限額は、公共積算額の単価改定等もありますので、上限額に変更があった場合は、市のホームページにて改めてご案内させていただきます。

スライド9をご覧ください。

これまでご説明した内容と重複するところもございしますが、整備面と管理運営面、それぞれに関する主な条件をまとめております。整備面では、①地場産品直売所の設置、②彩花菜館の解体、③展望台、海岸付近の丘の切り崩し、④駐車場スペース、台数68台以上の整備を設けております。

⑤に記載の遊具等の設置については、公募設置等指針において、「子どもたちが楽しめる環境を整備するのが望ましい」との書きぶりしておりますので、応募者において任意でご提案していただくこととしております。

そして、管理運営面では、①公募対象公園施設内における地場産品直売所の運営をしていただきます。仕入れや販売、精算、販売手数料などの販売手法は、事業者自由に提案してもらいます。②は、特定公園施設の維持管理です。指定管理による管理運営となり、トイレなど情報休憩施設の清掃、保守管理や、公園・緑地・駐車場などの清掃、日常点検を行ってまいります。なお、情報休憩施設に係る光熱水費は、国の負担となりますので、指定管理料には含まれないところです。指定管理業務につきましては、次のスライドでご説明させていただきます。

また、その他としまして、整備期間中、道の駅敷地内の利用者の安全確保の観点から、市では、敷地外において仮設店舗営業の業務委託を検討しております。この仮設店舗営業は、認定計画提出者と協議を行い、受託していただく予定としています。現在、仮設店舗営業時に想定される地場産品の出荷量や仮設店舗（コンテナ）の規模などを精査しているところがございます。認定計画提出者が決定した後、市が想定する業務内容や委託料など

について、認定計画提出者と協議を行い、仮設店舗営業と、国が整備する情報休憩施設の維持管理について業務委託をお願いできればと考えております。

スライド 10 をご覧ください。

おもだった指定管理業務の内容とともに、その費用負担に関する役割分担をまとめております。一部の業務について、紹介させていただきます。

先ほどお伝えしましたように、国のトイレに関する電気代、水道代は国が負担いたします。また、修繕の必要が発生した場合ですが、2万円以下の軽微な修繕は指定管理者で負担いたしますが、2万円を超えるものは国が負担いたします。

浄化槽や貯水槽につきましても、日常的な維持管理や清掃、定期点検を行っていただきます。第三者に委託することも可能でございます。

情報休憩施設につきましても、日常的な清掃や、消防点検、空調機器などの保守管理などを行っていただきます。その他の項目につきましても、お目通しください。

スライド 11 をご覧ください。

公募関連のスケジュールについて、ご説明いたします。

本日の公募説明会以降についてですが、4月10日までは質問の受付期間となっております。その後、4月20日～30日を応募登録の期間としておりますが、最終的に応募する事業者は、必ず応募登録をしていただく必要がありますので、その時点で応募を予定している、または応募の可能性のある事業者様は必ず応募登録を行っていただきますよう、お願い申し上げます。応募登録をされた事業者様に限り、応募登録後から5月10日頃までの期間、追加の質問期間を設けております。

そして、5月25日から6月3日までの期間を、応募書類提出の受付期間としています。ここで応募書類の提出があった場合、市事務局で資格審査を行い、6月から7月にかけて、選定委員会を開催いたします。7月上旬から中旬に開催を見込んでいる第二次審査では、プレゼンテーション審査と質疑応答を行う流れとしております。第二次審査の日時につきましては、6月中旬頃までには応募者の方へご案内できればと考えております。

スライド 12 をご覧ください。

事業全体の大まかなスケジュールを示してございます。令和8年度をご覧ください。6月3日までに応募書類の提出があった場合、6月から7月にかけて、選定委員会を開催いたします。そこで、参入事業者が決定した後、令和8年度中は設計協議や協定の締結などを進めていただきます。そして、最短ではありますが、現在の指定管理期間が終了した令和9年4月以降、公募対象公園施設や特定公園施設の整備工事に着手していただくことを想定しております。市の希望としましては、令和10年度の前半でのフルオープンを期待しております。

先ほど、特定公園施設整備の対価の支払いについて説明がありましたが、整備が完了し、市への譲渡が終わった後、お支払いさせていただきます。

また、今回の事業で、公募対象公園施設に対する市の支援として、工場設置等奨励助成金に基づく補助金を設けておりますが、この補助金は、雇用が要件の一つとなっているため、開業から1年経過後と2年経過後にそれぞれ2分の1の額をお支払いする流れとなります。

そして、表の一番下に令和 28 年度とありますが、継続営業を希望しない場合は、令和 29 年 3 月末までに公募対象公園施設を解体し、原状回復していただきます。

スライド 13 をご覧ください。

評価基準の概要をまとめております。「1 実施方針・実施体制」，「2 公募対象公園施設や特定公園施設の整備計画」，「3 施設の管理運営計画」，「4 財務状況・収支計画」，「5 価額審査」の、大きく 5 つの項目で構成しております。

点数配分のとおり、施設の整備や管理運営面にウェイトを置いており、道の駅をどのように魅力的に整備し、地場製品の販売促進や賑わい創出につながる管理運営がなされるのか、こうした点を中心に、それぞれの応募者様で、これまでの実績やノウハウ、自由な発想・アイデアに基づき、ご提案いただけますと嬉しいところでございます。

表の一番下をご覧ください。注意事項としまして、選定委員会の審査内容は非公開となっております。審査や結果に対するお問い合わせ、異議などにつきましては応じかねますので、ご承知おきください。また、市事務局から連絡を差し上げた場合や、応募の手続きを除いて、選定委員や本件に携わる市職員への接触を禁止しております。接触の事実が認められた場合は、失格となる場合がありますので、十分にお気をつけくださいますよう、お願い申し上げます。

スライド 14 をご覧ください。

応募者にご提出していただく公募設置等計画、様式 14 につきまして、留意事項などをまとめております。注意事項や記載事項は、様式の中にも書いてあるとおりでございますが、様式 14 の 3 を例に、一部ご説明させていただきます。

左側中段の③をご覧ください。様式 14 の中では、パース図や写真、イラストなどを掲載されるかと思いますが、その際は、スライドのとおり、紙面のぎりぎりまでパース図などが配置されていても全く構いません。ご提出の際、A3 の横サイズの片面印刷で提出していただければ紙面のデザインは自由としております。

また、関連して⑥のとおり、様式 14 の 2 から 14 の 7 については、市が提供しているワード形式で作成しなくても支障ございません。公募設置等指針 26 ページに記載のとおり、紙媒体だけでなく、CD-R 等でも提出していただけますが、その際は、PDF でご提出いただけますと幸いです。他の注意事項はお目通しをお願いします。

次以降のスライドは、道の駅いぶすきの現在の実績などをまとめた資料ですので、お目通しいただけますと幸いです。一部、事務局よりご紹介させていただきます。

参考⑤の、令和 7 年度後半から令和 8 年度末の敷地状況をご覧ください。

入札の結果次第ではありますが、国が既存の屋外トイレの解体や、情報休憩施設の新築整備にあたり、図のような敷地状況を想定しております。解体や新築工事に伴い、仮囲いが設置されるため、今まで芝生広場であったスペースを仮設舗装の駐車場とし、道の駅の営業が継続される見通しとなっております。

続きまして、参考⑥もお目通しください。

令和 9 年度以降の敷地状況のイメージとなっております。国の情報休憩施設が令和 9 年 3 月頃までに完成している予定でございます。また、旧芝生広場は仮設舗装のままとなっておりますので、認定計画提出者には、本設舗装をしていただく必要がございます。

道の駅内の敷地状況は、今後大きく変わってきますので、その点ご承知おきください。

次に、参考⑦以降を、ご覧ください。

市が直営していた時代、令和3年度当時の、地場製品の販売状況です。グラフにお示しの販売状況となっており、菓子類などをはじめとする農産加工品が最も売れ筋で、次いで農産物、水産物が人気となっております。農産物と、農産加工品の内訳は、参考⑧と⑨でご紹介しておりますので、併せてお目通しいただければ幸いです。

さいごに、スライドとは別に、机にパンフレットを配布しております。

一つ目は、「レトロピカル指宿」と書かれた観光パンフレットです。指宿市は、年間約350万人以上が訪れる、県内でも有数の観光地でございます。砂むし温泉をはじめ、優れた自然、景観を求め、国内外から多くの方が訪れております。道の駅いぶすきは、ちょうど指宿市の玄関口でもあるため、観光誘客の促進の点からも、今回のリニューアル整備に大いに期待しております。

二つ目は、「産地の旬さがし」と書かれたパンフレットです。在庫がなく、増刷中とのことでしたので、プリンター印刷のもので恐れ入りますが、ご容赦ください。指宿の主だった特産品がまとめられたパンフレットでございます。今年の冬はとても寒かったですが、年間を通して温暖な気候に恵まれているため、オクラやソラマメをはじめ、さまざまな農産物が生産されており、県内でも有数の農業地帯です。また、鰹節などの水産加工品、黒牛・黒豚・黒さつま鶏などの畜産物、さまざまな特産品があり、現在の道の駅にも出荷されています。

三つめは、県が発行している「かごしまのうまかもん」というパンフレットです。こちらは、県内の農水産物、工芸品など特産品をまとめております。本日は、県外に拠点を置く事業者様もおられますので、指宿市または県全体でどのような特産品があるのか、ご理解いただき、地場産品直売所での商品展開などを検討される際に、お役立ていただけたら幸いです。

公募の概要につきまして、事務局からの説明は以上でございます。